



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 198 DIN 31.05.2023

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, aferent imobilului –sediul administrativ, situat în municipiul Bacău, Calea Moinești nr. 34E, în suprafață de 110 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.05.2023 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Adresa nr. 144/ din 30.01.2023 a Camerei Notarilor Publici Bacău înregistrată la UAT Bacău cu nr.109961/PM/01.02.2023, cu referire la valorile de circulație a terenurilor din municipiul Bacău în anul 2023;
- Referatul nr. 141400 din 08.05.2023 înaintat de către Serviciul Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, aferent imobilului –sediul administrativ, situat în municipiul Bacău, Calea Moinești, Nr. 34E, în suprafață de 110 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 142369 din 09.05.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 142371/1 din 09.05.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 142371/2 din 09.05.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr.205/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.212/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.2, nr.148/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr.3 și nr.252/30.05.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art.586, ale art. 1.650 și ale art. 1.730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197, ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) și ale art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art.139 alin (2) și alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

ART. 1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 110 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Moinești nr. 34E, având CF nr. 77229, nr. cadastral 77229, teren ocupat de o construcție cu destinație sediu administrativ, aflat în proprietatea domnilor CHIRUC ȘTEFAN DANIEL și CHIRUC LOREDANA.

ART. 2(1)Se aprobă RAPORTUL de EVALUARE nr. 913 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C. CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 110 mp, situat în municipiul Bacău, Calea Moinești nr. 34E, având CF nr. 77229, nr.cadastral 77229, conform Anexei , parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorilor.

ART. 3 -(1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul de 6.600 euro la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul, autorizat ANEVAR - SC A.E.C. CONSULTING SRL, Arbănaș- Mocanu- Vasilică Dorin.

(2) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare.

(4) Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a prețului de vânzare a terenului.

(5) Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Rapoartelor de Evaluare întocmite de către experții autorizați, vor fi suportate integral de către cumpărător.

ART. 4 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune/închiriere, încheiat între Municipiul Bacău și cumpărător, iar Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Direcția Impozite și Taxe Locale, Serviciul Evidență Patrimoniu- Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, Compartiment Exploatare Fond Locativ și Gestionare Spații/Terenuri și Alte Bunuri vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii.

ART. 5 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze la notarul public, actul de vânzare- cumpărare, în formă autentică.

ART. 6 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Direcția Economică-Compartimentul Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale și Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART. 8 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAN-GABRIEL BITIRE



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae – Ovidiu Popovici, the General Secretary of the Municipality of Bacău.

**RAPORTUL de EVALUARE nr. 913 din 12.09.2022 elaborat de SC A.E.C.
CONSULTING SRL Bacău, privind estimarea valorii de piață a terenului
proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 110 mp, situat în
municipiul Bacău, Calea Moinești nr. 34E**

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ
DAN GABRIEL BITIRE**

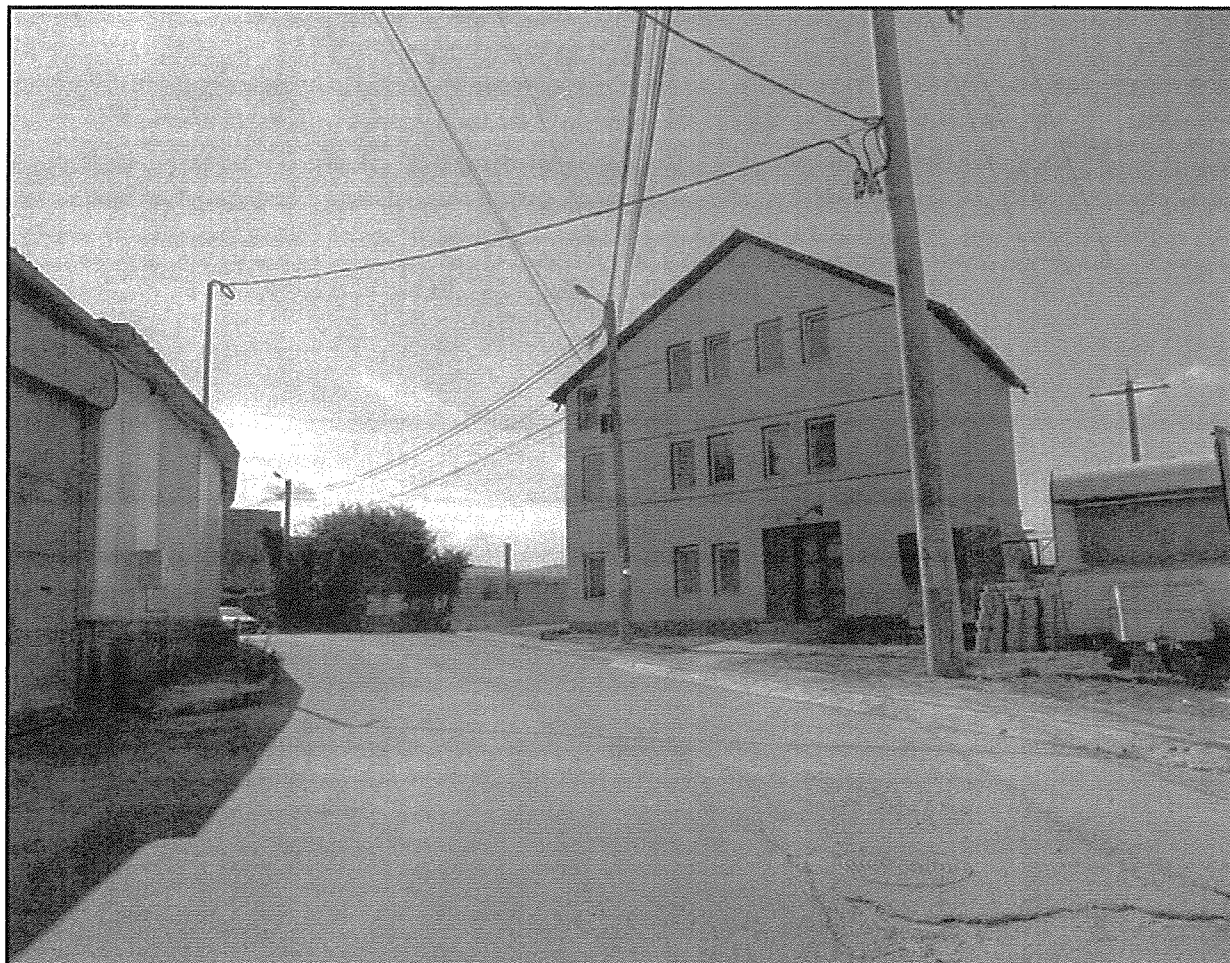


**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GEN. AL MUN.BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to Nicolae-Ovidiu Popovici.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Bardașu**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Cristina Bardașu.



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 77229, C.F. 77229
BACAU, BACAU, STR. CALEA MOINEȘTI, NR. 34E, JUD. BACAU
– S = 110,00 MP –**

PROPRIETAR:

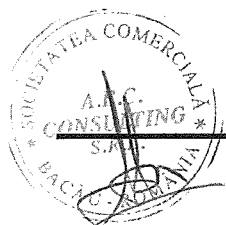
MUNICIPIUL BACAU

CLIENT:

U.A.T. BACAU

UTILIZATOR DESEMNAȚ:

U.A.T. BACAU



AUGUST 2022

Catre,

U.A.T. BACAU

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, N.C. 77229, C.F. 77229, categoria de folosinta curti constructii, **in suprafata de 110,00 mp** (conform Fisa de date "Prezentarea bunurilor imobile - terenuri propuse pentru evaluare", cap. B la Caietul de sarcini si a informatiilor ulterioare, transmise de reprezentatii utilizatorului desemnat), amplasat in Bacau, str. Calea Moinesti, nr. 34E, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

Scopul evaluarii este vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.08.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

Cientul evaluarii: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 7, jud. Bacau

Proprietar: MUNICIPIUL BACAU

Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU, cu sediul in Bacau, Calea Marasesti, nr. 7, jud. Bacau

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 77229, C.F. 77229, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 110,00 mp, amplasat in Bacau, str. Calea Moinești, nr. 34E, jud. Bacau, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

Scopul evaluarii: Vanzarea terenului supus evaluarii, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

Data evaluarii: 18.08.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,8793 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce apartine Municipiului Bacau, supus evaluarii la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 77229, C.F. 77229, S = 110,00 mp - Bacau, str. Calea Moinești, nr. 34E, jud. Bacau	32.200	6.600

Notă 1: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusa este valabila la data 18.08.2022, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Ec. Victor – Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022 si Romedea Sergiu – Victor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 18571/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. BACAU.

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. BACAU

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 77229, C.F. 77229, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 110,00 mp, amplasat in Bacau, str. Calea Moinești, nr. 34E, jud. Bacau, apartinand domeniului privat al Municipiului Bacau.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vanzarea terenului supus evaluării, in conditiile prevazute de art. 364 din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 18.08.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale respectand prevederile legale de plata.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 18.08.2022, respectiv: 1 euro = 4,8793 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Bacau. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiile legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client Extras din inventarul domeniului privat al Municipiului



Bacau, HCL 157/27.04.2018, Contract de concesiune, Extras de carte funciara, Plan de amplasament si delimitare a imobilului. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Bacau, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca i se aplica un management competent;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, respectand prevederile legale de plata;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, cu exceptia publicarii atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop. Avand in vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul ofera dreptul de publicare Primariei Municipiului Bacau al prezentului raport de evaluare atat ca anexa la Hotararea de Consiliu Local ce urmeaza a fi intocmita cat si pe tot parcursul procedurii de vanzare;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 18.08.2022. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;

- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declarația conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafața terenului a fost preluată din extrasul de carte funciara și planul de amplasament și delimitare a imobilului);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia. Având în vedere scopul raportului de evaluare evaluatorul oferă dreptul de publicare Primăriei Municipiului Bacău al prezentului raport de evaluare atât ca anexă la Hotărârea de Consiliu Local ce urmează a fi întocmită cât și pe tot parcursul procedurii de vânzare.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.2.1. Situația juridică și descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezultă din documentele puse la dispoziție de clientul lucrării. Conform documentelor puse la dispoziție, respectiv hotărârea nr. 157 din 27.04.2018 și extrasul de carte funciara, imobilul aparține Municipiului Bacău.

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

2.3.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, N.C. 77229, C.F. 77229, cu categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 110,00 mp, amplasat în zona C a orașului Bacău, str. Calea Moinesti, nr. 34E, jud. Bacău, jud. Bacău.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și parțial comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii și peste medie.

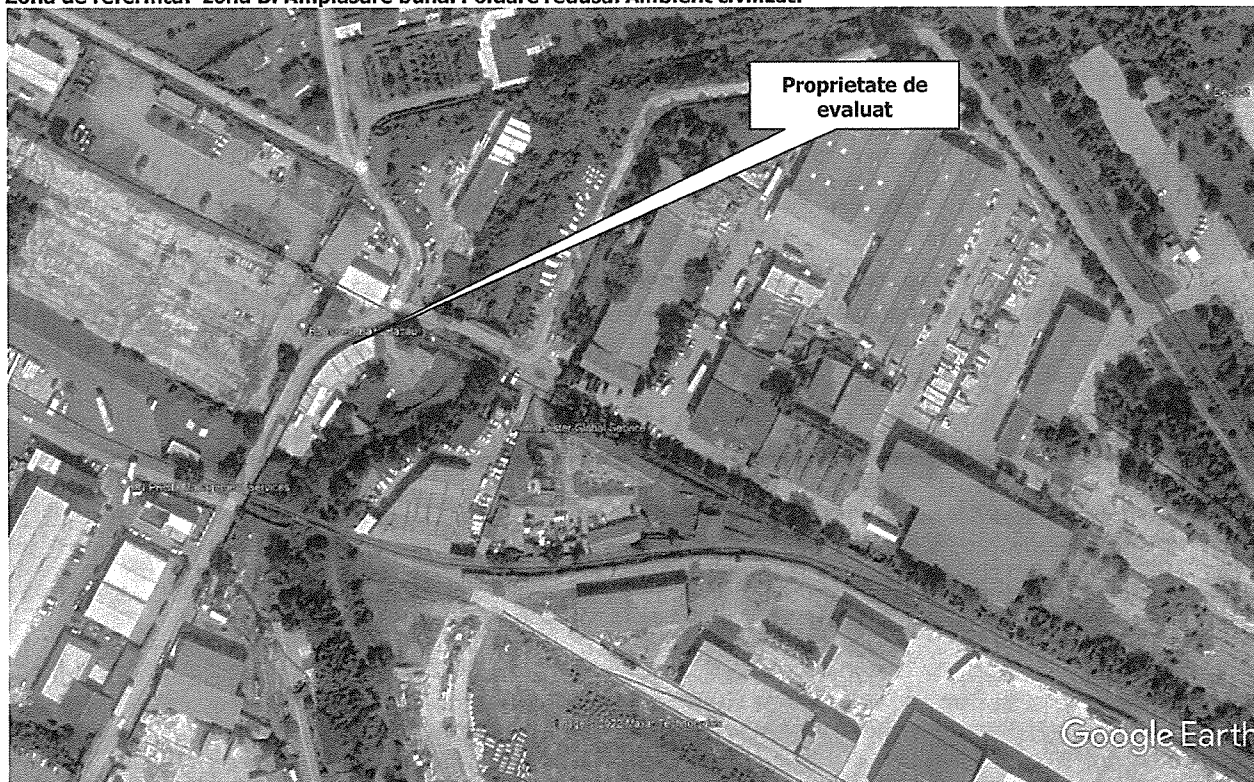
Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Parcului, Iasomei;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale, comerciale, sedii de societăți comerciale etc. În zonă se află: Pensiunea Perla Bacău, rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, supermarket-uri, instituții de cult, instituții de învățământ. Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

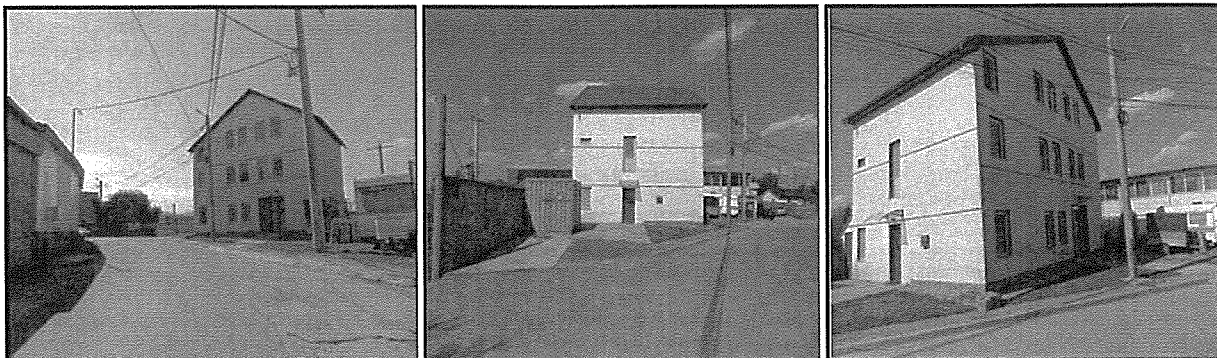
Zona de referință: zonă B. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan subiect, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 110,00 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, este plan și are formă regulată. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este ocupat de o "construcție – Sediul administrativ", având întabulat un drept de concesiune conform extrasului de C.F. 77229. Accesul la proprietate se realizează din str. Calea Moinești.

GALERIE FOTO



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se

greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizatori comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Deși pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, spre deosebire de episoadele Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depășit în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scăderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone mediana a orașului Bacău, având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 50 - 80 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2022, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este rezidențială/comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți compcrti construcții, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria de folosință, restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1 – Teren intravilan, situat în Bacău, zona Cartier CFR, jud. Bacău, în suprafața de 1.972,00 mp, cu o formă regulată, constructibil, toate utilitățile în zona, este la vânzare la data evaluării cu 80,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul komforthaus.ro.

COMPARABILA 2 – Teren intravilan, situat în Bacău, str. Arcadie Septilici-Cartierul CFR, jud. Bacău, în suprafața de 484,00 mp, cu o formă regulată, constructibil, toate utilitățile în zona, este la vânzare la data evaluării cu 68,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 3 – Teren intravilan, situat în Bacău, str. Calea Moinești, jud. Bacău, în suprafața de 900,00 mp, cu o formă regulată, constructibil, toate utilitățile în zona, este la vânzare la data evaluării cu 50,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul lajumatate.ro.

Explicarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -2%, conform evoluțiilor înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de amplasamentul terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferențele de amplasament dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectate cu ajustări procentuale de $\pm 15 \div 35\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că de suprafață de ± 500 mp afectează prețul unitar cu ± 2 euro/mp;

Desfășurarea calculului și analiza relativă a terenului este prezentată în Anexa 1 la raportul de evaluare.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea estimată a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Bacău, supus evaluării la data de 18.08.2022, estimat prin metoda de evaluare (adekvată) utilizată, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusă de evaluator	
	lei	euro
TEREN, N.C. 77229, C.F. 77229, S = 110,00 mp - Bacău, str. Calea Moinești, nr. 34E, jud. Bacău	32.200	6.600

Notă 1: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 2: Valoarea propusă este valabilă la data 18.08.2022, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea prețului de vânzare în condițiile prevăzute de art. 364 din OUG 54 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, sub rezerva limitelor menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Ec. Victor – Sergiu ROMEDEA – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Bacau, str. Calea Moinești, nr. 34E, jud. Bacau	Bacau, zona Cartier CFR, jud. Bacau	Bacau, str. Arcadie Septilici-Cartierul CFR, jud. Bacau	Bacau, str. Calea Moinești, jud. Bacau
Numar cadastral/Carte Funciara	N.C. 77229, C.F. 77229			
Provenienta informatii comparabile		komforthaus.ro	storia.ro	lajumatate.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		80,00	68,00	50,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,60	-1,36	-1,00
Pret ajustat (euro)		78,40	66,64	49,00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		78,40	66,64	49,00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Bacau, str. Calea Moinești, nr. 34E, jud. Bacau	mult mai bun	mai bun	mai slab
Ajustare (%)		-35,00%	-15,00%	15,00%
Ajustare valorica (euro)		-27,44	-10,00	7,35
Suprafata teren proprietate (mp)	110,00	1.972,00	484,00	900,00
Ajustare		7,45	1,50	3,16
Ajustare valorica (euro)		7,45	1,50	3,16
Tip teren/ categoria de folosinta	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC	intravilan/ CC
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate utilitatile din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	acces facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-19,99	-8,50	10,51
Ajustare totala neta		-19,99	-8,50	10,51
Ajustare totala bruta		34,89	11,49	10,51
Numar ajustari		2	2	2
PRET AJUSTAT		58,41	58,14	59,51
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,436	0,169	0,210
PRET CORECTAT		58,41	58,14	59,51
Valoare unitara teren_rotunjit			60 €	euro/mp
Valoare totala teren (euro)_rotunjit			32.200 lei	6.600 €



18

stara.ro/oferta/teren-arcadie-septilici-cfr-484-mp-10s13f

Bacau (judet), Strada Arcadie Septilici 484 mp 33 000 €

TEREN DE VANZARE 484 MP

15.68 ML ADANCIME

DESCHIDERE

TEREN, Arcadie Septilici - CFR - 484 mp

Bacau (judet), Strada Arcadie Septilici

33 000 € 68 €/m²

Rata estimata: 718 RON /luna

Avans: 24.503 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Trimiteti mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Group Imob
Agentie
0741 407 757

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (fidei jurații)

Vreau sa primesc oferte similare

stara.ro/oferta/teren-arcadie-septilici-cfr-484-mp-10s13f

Bacau (judet), Strada Arcadie Septilici 484 mp 33 000 €

Prezentare generala

Suprafata	484 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cerere informatii
Vizionare la distanta	cerere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Group IMOB | Agentie imobiliara Bacau

!!! Oferta Exclusiva !!!

va propunem spre vanzare un teren intravilan, situat pe strada Arcadie Septilici in cartierul CFR. Terenul are o suprafata de 484 mp, cu deschidere de 31 ml la drumul de servitute. Pe teren este plantata o livada si este amenajat un foisor, si loc pentru gratar. Toate utilitatile sunt langa teren. Zona este excelenta.

Pentru mai multe detalii sau vizionari nu ezitati sa ne contactati.

Group Imob | Agentie imobiliara Bacau

Str. 9 Mai 35 A (Mioritel langa Bancorex)

Tel: 0741.40 77.57

www.imob-group.ro

Agentie imobiliara
Group Imob

0741 407 757

Romania, Strada 9 Mai, Centru, Bacau (strada)

Vezi toate ofertele

lajumate.ro/teren-intravilan-900-mp-calea-moinesti-margineni-17936411.html

Bacau (judet), Calea Moinesti 900 mp 45.000 EUR

Teren intravilan 900 mp - 1300 mp, Calea Moinesti, Margineni

Bacau (judet)

45.000 EUR

900 m²

Zona: Calea Moinesti

Tip teren: Intravilan

Termin constructii: 900

Clasificare teren: Intravilan

Suprafata (5 teren m²): 900

Front strada (metri): 21

L x l (m): 40 x 10

✓ Pret negociabil

Florin
0747113836

TRIMITI MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Unic proprietar, vând 900 mp teren intravilan (dimensiuni aprox: 45m lungime X 20 m latime), dintr-un total de 1300 mp, in Măgheșel, zona centrală, înaltă, la 20 m de DJ 20 Calea Moinesti și 100 de Primăria Margineni, drum asfaltat, iluminat. UTILITĂȚI posibile: gaz, curent, apă caldă, apă rece, toate sunt la "scara". Eventual se poate face și geolimb cu apartament 2/3 camere de comandă (10 plus minusus diferenta) auto de maxim 10-12000++ € (plus diferenta) sau alte variante reciproce avantajoase. Pret ușor negociabil !!! Anunțul este oferit din 1 în vizor (fara etichetare). La cerere se vor pune achiziția și restul de 400 mp, cu o casă înstrădușă pe teren înstrădușă la curent electric și canal de apă de la rețea în curte. Pret estimat aprox. 25.000€.

Localizare anunt

Detalii zona "Calea Moinesti" (aproximativ de 175 de metri pătrați, pe o suprafață de 1300 m²)



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018
privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în sesiune ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
- Raportele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată.

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef - Compartiment Administrare și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SOVA-GÂTULEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

NOF ID 7 7 43 1 D 142

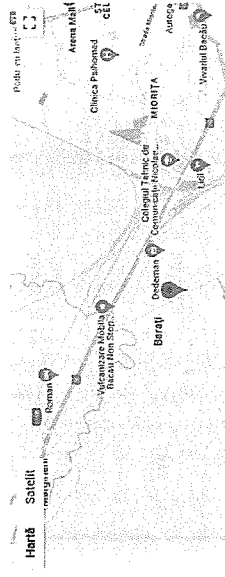
33 000 €
L 484 m²
Contact

Particularitati

Infrastructura
Comodități
Caracteristici
Siguranță
Impozituri

electricitate, canalizare, apă curentă
conductă de gaze naturale
apă curentă
baza inferioară
zone comerciale, restaurante și facilități de agrement, zone verzi, scoli,
transport public

Harta



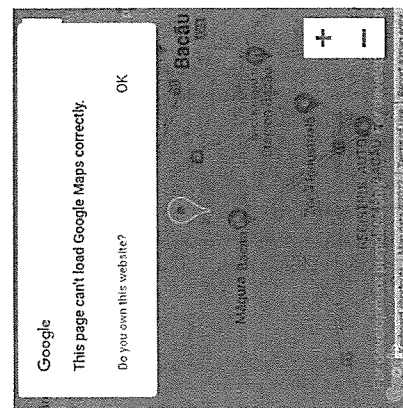
komforthaus.ro/teren-de-vanzare-bacau-1709.html

Descriere teren

Compania Imobiliara KOMFORT HAUS va propune spre vanzare teren intravilan situat in cartierul CFR, cu o suprafata de 1972 mp si o deschidere de 28 m. Pret: 80 euro / mp.
Pentru detalii nu ezitati sa ne contactati ID Intern: 1709.

ID Oferta: 1709

Pret Vanzare: € 80
Zona: 1972 mp
Suprafata: 1972 mp
Reper: Cartier CFR
Fronturi: 2
Localizare: Intravilan
Deschidere: 28 m
Actualizat la: 22 Aprilie 2021
Numar de afisari: 841





MUNICIPIUL BACĂU

Str. Mărășești nr. 6, Bacău, 600017

NR. 684/6 DIN 11.03.2019

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Incheiat între MUNICIPIUL BACĂU, cu sediul în Bacău, str. Marasesti, nr. 6, reprezentat prin DL. COSMIN NECULA - PRIMAR, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte, și

D-NII CHIRUC ȘTEFAN-DANIEL, căsătorit cu CHIRUC LOREDANA, cu domiciliul în Județul Bacău, Municipiul Bacău, str. Decebal, nr. 21, sc. A, ap. 26, identificat C.I. seria Z.C., nr. 077917, C.N.P. 1900503046209, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

În temeiul dispozițiilor art. 1.315 +1.320 din Legea nr. 267/2009 privind Codul Civil, republicată și modificată, a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 52 din 26.02.2019, a intervenit prezentul CONTRACT DE CONCESIONARE.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 110,00 m.p., situat în intravilanul Municipiului Bacău, CALEA MOINEȘTI, NR. 34 E, înscris în cartea funciara nr. 77229 UAT Bacău, având număr cadastral 77229 pe care se află construcția proprietatea concesiionarului DUMITRU DANIELA, cu regim de înălțime P + 1 + M și destinația sediu administrativ, înscrisă în cartea funciara nr. 77229-C1 UAT Bacău, având număr cadastral 77229-C1, construcție realizată în baza Autorizației de Construire nr. 76/11.05.1998 eliberată de Consiliul Județean Bacău și trecut în proprietatea actualului concesiionar conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1370/29.02.2018, cu Actul Adicional autentificat sub nr. 72/15.01.2019, la Biroul Individual Notarial Răzvan Adrian.

Art. 2 - Terenul precizat la ART. 1 se predă de către concedent către noul concesionar, pe baza de proces-verbal de predare-primire, prin cesionarea contractului de concesiune nr. 69959 din 05.11.2019, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Bacău și D-NA DUMITRU DANIELA.

Art. 3 - În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur - terenul concesiionat;
- b) bunuri de preluare - investiția realizată de concesionar;

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 4 - Durata concesiunii este de 3 (trei) ani, 5 (cinci) luni și 6 (opt) zile, începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, respectiv 11.03.2019.

Art. 5 - Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care partile nu convin, în scris,

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

2160	0	Teren concesiionat	S=18,60mp. str. Carpat nr.9, sc. B, destinația: balcon locuință	2014	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2161	0	Teren concesiionat	S=5mp. str. Marir Heria nr.24, sc. A, ap.3, destinația: balcon locuință	2014	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2162	0	Teren concesiionat	S=42mp. str. 9 Mai - Parcare Piața Centrală, destinația: extindere spațiu comercial	2014	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 122/2014
2163	0	Teren concesiionat	S=110mp. str. Călea Moinești nr. 34 E, destinația: sediu administrativ	2014	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 145/2016
2164	0	Teren concesiionat	S=83mp. str. 9 Mai, destinația: construire spațiu comercial	2015	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 41/2015
2165	0	Teren concesiionat	S=5,04mp. str. Aviatorilor nr.4, sc. B, ap.8, destinația: balcon locuință	2015	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 41/2015
2166	0	Teren concesiionat	S=3mp. str. Moriz nr.26, sc. A, ap.4, destinația: balcon locuință, Nr. cadastral 77633	2015	Donenul privat al municipiului Bacău HCL 24/2015
2167	0	Teren concesiionat (HCL 97/2015)	S=3mp. str. Cornița Bistrița nr.32, sc. C, ap.2, destinația: balcon locuință, cartea funciara 79650		
2168	0	Teren concesiionat (HCL 97/2015)	S=9mp. str. Bradului nr.54, sc. A, ap.2, destinația: balcon locuință		
2169	0	Teren concesiionat	S=5,61mp. str. Cotești Negri nr.7, sc. A, ap.2, destinația: balcon		
2170	0	Teren concesiionat	S=2,10mp. str. Metalurgiei nr.4, sc. A, ap.2, destinația: balcon		

178

prelungirea acestuia, în condițiile legii. Contractul încetează de drept la data de 16.06.2022.

Partile pot prelungi contractul de concesiune cu o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

În măsura în care partile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la prelungirea contractului de concesiune, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 6 - Redevența concesiunii este de 2.881,97 (douămii optecisuni+97) lei RON/an, reprezentând taxa anuală de concesiune.

Art. 7 - Taxa de concesiune se va indexa anual, conform indicelui de indexare stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Bacău sau a legislației fiscale în vigoare, aplicabile la începutul fiecărui an fiscal.

Plata anuală a taxei de concesiune se poate face în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Art. 8 - Pentru întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor percepe majorări. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligatiilor neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 9 - Neexecutarea obligatiilor de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, timp de 3 luni consecutiv, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune.

Art. 10 - Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

Art. 11 - Concesiionarul are obligația să constituie în maximum 90 zile de la semnarea contractului de concesiune (termen limita 11.06.2019), garanția de concesiune în valoare de 2.881,97 lei RON (taxa de concesiune stabilită și datorată pentru primul an al concesiunii).

Art. 12 - Taxa de concesiune pentru anul fiscal 2019 este indexată.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

- Art. 13 - Sumele prevăzute la ART. 5, se vor achita prin:
 - virament, din contul concesiionarului nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului, nr. RO 07 TREZ 06121A300530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Bacău;
 - direct în numerar la casieria Consiliului Local al Municipiului Bacău.

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 14 - Concedentul are dreptul să verifice modul în care concesiionarul își respectă obligațiile și să notifice în scris acestuia cazurile de încălcare a legii și clauzele contractuale, precum și modul de intrare în legalitate.

Art. 15 - Concesiionarul are obligația să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuziunea cu alta persoană juridică. Concesiionarul nu poate subconcesiiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Art. 16 - Diversificarea sau schimbarea profilului de activitate al terenului concesiionat, stabilită inițial, este permisă concesiionarului numai cu acordul scris al concedentului.

Art. 17 - Concesiionarul are obligația să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia, pe toată durata concesiunii și să-și desprindă pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

acoperite prin plata penalităților. Forța majoră dovedită în condițiile legii, exonerează de răspundere.

Art. 18 - Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 19 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concesiionar, prin reziliere, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesiionarului;
- d) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plată de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesiionat sau în cazul imposibilității obiective a concesiionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnică-economică, în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii, nu se percep daune;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a educe atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 20 - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesiionarul este obligat să restituie concedentului, în deplina proprietate, bunurile de retur (terenul concesiionat), în mod gratuit și liber de sarcini.

Art. 21 - La încetarea contractului de concesiune, concesiionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi. În lipsa acestei solicitări, concesiionarul va preda terenul concedentului, liber de orice sarcini.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 22 - Nerespectarea de către partile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a partii în culpa.

Art. 23 - Concesiionarul este obligat să declare, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția proprietate.

IX. LITIGII

Art. 24 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Art. 25 - Pentru soluționarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune, clauze de compromis.

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 581849 • Fax: +40 (234) 588757

90

X. ALTE CLAUSE
Art. 26 - Concesionarul are obligatia de a respecta normele de protectia mediului si P.S.I.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 27 - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit, numai cu acordul scris al concedentului. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Actele vor fi transmise prin grija partilor pe numele noului proprietar al constructiei.

Art. 28 - Subconcesionarea, in tot sau in parte, unei alte persoane a obiectului concesiunii, este interzisa.

Art. 29 - Orice intelegere legala intre parti, survenita in perioada derulării contractului, se va consemna in scris prin act aditional, semnat de parti si va constitui anexa prezentului contract, fiind total supusa clauzelor economice si juridice continute de acesta.

Art. 30 - Concesionarul are obligatia sa inscrie terenul concesionat in evidenta de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la semnarea contractului de concesiune.

Art. 31 - Procesul-verbal de predare-primire a terenului, impreuna cu planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Art. 32 - Prezentul contract privind concesiunea terenului situat in intravilanul Municipiului Bacau CALEA MOINEȘTI, NR. 34 E, cu suprafata de 110,00 m.p., s-a incheiat astazi 11.03.2019, la sediul Consiliului Local al Municipiului Bacau, in 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL BACAU
prin

CONCESIONAR,
CHIRUC ȘTEFAN-DANIEL

PRIMAR

COSMIN NECULA

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EX. SC. TIBERIU GABRIEL
COMP. EVIDENTA INCASARI DEBITE
DIRECTIA JURIDICA, VIZAT LEGALITATEA
COMP. EVIDENTA CONCESIONARI
INTOCMIT, IONICA MIRELA

Email: primaria@primariabacau.ro • Tel: +40 (234) 561849 • Fax: +40 (234) 568757

ROMANIA
JUDETUL BACAU
MUNICIPIUL BACAU
NR. 2674 DIN 11.03. 2019

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astazi, 11.03. 2019, Comisia constituita conform Dispozitiei nr. 2144/23.09.2014 a Primarului Municipiului Bacau, formata din:

1. CIOBANU NICOLETA - Consilier, Compartiment Evidenta Concesionari;

2. ASAFTEI IRINEL - consilier, Compartiment Cadastru;

3. DOBESCU ALICA, Compartiment Disciplina in Constructii din cadrul Serviciului Disciplina in Constructii, Inspectie Comerciala si Protectia Mediului,

am procedat la predarea terenului in suprafata de 110,00 m.p., situat in intravilanul Municipiului Bacau, str. CALEA MOINEȘTI, NR. 34 E, catre S.C./D.L.D.-NA CHIRUC ȘTEFAN-DANIEL in baza CONTRACTULUI DE CONCESIONARE NR. 69650/06.11.2018 din 11.03.2019.

Anexele mai sus-mentionate fac parte integranta din prezentul proces-verbal de predare-primire.

Prezentul proces-verbal s-a intocmit in 4 exemplare, din care un exemplar pentru primitor, unul pentru Serviciul Disciplina Urbanistica si in Constructii si unul pentru Compartimentul Evidenta Concesionari, conform planului anexat.

AM PREDAT,
MUNICIPIUL BACAU
Prin
PRIMAR,

AM PRELUAT,

COSMIN NECULA

COMISIA : 1.
2.
3.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 500

Nr. cadastru 77229 Suprafata masurata a imobilului (mp) 110 mp Adresa imobilului Mun. Bacau, Calea Moineshti, nr. 24 E

Nr. Cartea Funciara 77229 Unitatea Administrativ-Teritoriala MUNICIPIUL BACAU

ANEXA nr. 135 la regulament

SC. PACOS SRL

SC. PACOS SRL

AM PRELUAT,
CIOBANU NICOLETA
ASAFTEI IRINEL
DOBESCU ALICA
PRIMAR
COSMIN NECULA
AM PREDAT

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Cc	110	
Total		110	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata constructa la sol (mp)	Observatii
C1	CAS	99	SEDIU ADMINISTRATIV P+1M, suprafata constructa la sol 99 mp
Total		99	

Suprafata masurata a imobilului = 110 mp
Suprafata din sol = 110 mp

Executant: DARANCIU ADRIAN
Tel.: 0740.887.202

Confirm executarea masurilor in teren, constructiile in conformitate cu planurile cadastrale si corespundentele acestora cu realitatea din teren

Confirm inregistrarea constructiei in baza de date a Serviciului Disciplina in Constructii

Numar de inregistrare: 11

PINTILIE ROXANA-MARIANA
Functia: CONSILIER GR. I A

Semnatura si stampila
Data: 20.06.2019
Stampila BCPI

* In cazul in care sunt necesare actiunile pentru imbunatatirea, in acest moment nu sunt in masa numarul cadastrelor, iar in zilele urmatoare cand este necesar sa se faca actiunile, suprafata se completeaza la masa planului.



România
Judetul Bacau
Consiliul Local al Municipiului Bacau

HOTĂRÂREA NR. 52 din 28.02.2019

privind transmiterea dreptului de concesiune prevazut in Contractul de Concesionare nr. 69650/06.11.2018 de la d-na Dumitru Daniela, la dl. Chiruc Ștefan-Daniel căsătorit cu Chiruc Loredana

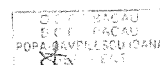
Consiliul Local al Municipiului Bacau intrunit in sedinta ordinara la data de 28.02.2019, potrivit art. 39(1) din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Avand in vedere:

- Cererea d-lui Chiruc Ștefan Daniel, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 19006/11.02.2019 prin care solicita preluarea contractului de concesiune nr. 69650/06.11.2018 de la d-na Dumitru Daniela;
- Cererea d-nei Dumitru Daniela, inregistrata la Primaria Municipiului Bacau sub nr. 19005/11.02.2019 prin care solicita predarea contractului de concesiune nr. 69650/06.11.2018 catre dl. Chiruc Ștefan-Daniel;
- Contractul de Concesionare nr. 69650/06.11.2018 incheiat intre Municipiul Bacau si d-na Dumitru Daniela;
- Contractul de Vanzare si Actul Adicional autentificate sub nr. 1370/29.10.2018 si nr. 72/15.01.2019 la Biroul Individual Notarial Roglea Adrian;
- Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 86264/16.11.2018 emis de O.C.P.I. Bacau;
- Referatul nr. 1872/21.02.2019 al Arhitectului-Sef al Municipiului Bacau;
- Exponerea de motive a d-lui Primar al Municipiului Bacau inregistrata cu nr. 1873/21.02.2019;
- Raportul favorabil al Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului inregistrat cu nr. 1874/21.02.2019;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacau, intocmite in vederea avizarii proiectului de hotarare: nr. 218/27.02.2019 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 219/27.02.2019 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 220/27.02.2019 al Comisiei de specialitate nr.3 si nr. 221/27.02.2019 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, ulterior modificata si completata;
- Prevederile art. 1315 - 1320 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Prevederile art. 36 alin. (2), lit. "c", alin. (5), lit. "b", ale art. 121 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, ulterior modificata si completata;
- Prevederile art. 29(1)(2) si art. 34(1), lit. "f" din Anexa nr. 1 la O.G. nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare si functionare a consiliilor locale, modificata si completata;

21

Data și ora generării:
17/06/2017 12:43



TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bacău, Calea Monesti, Nr. 34E, Jud. Bacău

Nr. Crt.	Nr. cadastrel nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77229	110	Construit a C1 intravilan nr. CF 77229 C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

38323 / 11/07/2014

Act Administrativ nr. adeverință nr. 21190 din 27/03/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

1) Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin lege, cota actuală 1/3

1) MUNICIPIUL BACĂU, domeniul privat

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

25699 / 04/04/2019

Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 66746, din 11/03/2019 emis de PRIMĂRIA BACĂU

1) Intabulare drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 3 ani, Sursă

B zile cu începere de la data de 11.03.2019

1) CHIRUC ȘTEFAN DANIEL

2) CHIRUC LOREDANA

